

1782.

Na osnovu člana 164 stav 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 64/17) i člana 30 Statuta Opštine Kotor ("Sl. list Opštine Kotor", br. 03/04, "Sl. list Crne Gore - Opštinski propisi" br. 17/08, 31/09, 40/10 i 04/11), uz predhodnu saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 101-25/159 od 30. 03. 2018., Skupština Opštine Kotor je na XVI sjednici održanoj 15.05.2018. donijela

## **ODLUKA**

### **o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 022/18 od 22.06.2018)**

#### **I Opšte odredbe**

##### **Član 1**

Ovom odlukom propisuju se uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

##### **Član 2**

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumjevaju iste izraze u ženskom rodu.

#### **II Uslovi**

##### **Član 3**

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) plaća se za sve bespravne objekte. Naknada se obračunava po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti, na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane katastra (u daljem tekstu: elaborat)

Obračun površina i naknade u skladu sa ovom Odlukom vrši Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora (u daljem tekstu: Direkcija), na osnovu elaborata koji Direkciji dostavlja organ nadležan za poslove legalizacije.

##### **Član 4**

Naknadu u skladu sa ovom Odlukom plaća vlasnik bespravnog objekta.

##### **Član 5**

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od:

- 1) stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- 2) prosječnih troškova komunalnog opremanja;

##### **Član 6**

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Prema stepenu opremljenosti utvrđuju se slijedeće zone sa pripadajućim koeficijentima.

1. I zona sa koeficijentom 1,20, koja se odnosi na prostor obuhvaćen UP-om Starog grada Kotora, Državnom studijom lokacije za sektor 15, Državnom studijom lokacije za sektor 16 i UP-om grada Perasta;
2. II zona sa koeficijentom 1,00, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Dobrote, DUP-om Škaljara i DUP-om Muo;
3. III zona sa koeficijentom 0,80, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Orahovca, DUP-om Dražin Vrt, DUP-om Risan, DUP-om Strp, DUP-om Morinj, DUP-om Kostanjica, DUP-om Stoliv, DUP-om Prčanj i UP-om Privredna zona,
4. IV zona sa koeficijentom 0,50, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Bigova, Državnom studijom lokacije - Sektor 38: Bigova, Lokalnom studijom lokacije Trašte, Lokalnom studijom lokacije Vrmac i DUP Platomuni - Trsteno, DUP-om Radanovići, DUP-om Lastva Grbaljska, Lokalnom studijom lokacije Grbalj I, Lokalnom studijom lokacije Grbalj II i DUP- om Kavač.
5. V zona sa koeficijentom 0,30, koja se odnosi na ostalo područje opštine Kotor.

### III. Način, rokovi i postupak plaćanja naknade

#### Član 7

Iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine bespravnog objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti, se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i koeficijenta opremljenosti po zonama i iznosi:

Zona	I	II	III	IV	V
Iznos (€)	200,00	167,00	134,00	83,50	50,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta određuju se na osnovu planskih pokazatelja troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznose 167,00 €/m<sup>2</sup>.

#### Član 8

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 240 mjesečnih rata.

Vlasnik bespravnog stambenog objekta ima pravo na umanjenje naknade za 80% pod sledećim uslovima:

- da rješava stambeno pitanje
- da prilikom zaključenja ugovora iz člana 9 stav 2 plati prvu ratu u iznosu 20% od pripadajuće naknade,
- da ostatak od 80% plaća se u naredne četiri godine, u jednakim godišnjim ratama.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se stambeni prostor koji se odnosi na jednu zasebnu stambenu jedinicu neto površine do 200 m<sup>2</sup>.

Za ostatak stambenog prostora preko površine kojom vlasnik bespravnog objekta rješava stambeno pitanje, u smislu stava 3 ovog člana, naknada se ne umanjuje.

Da bi vlasnik bespravnog objekta ostvario pravo iz stava 2 ovog člana, dužan je priložiti:

- dokaz da vlasnik bespravnog objekta, kao i njegov bračni drug ne posjeduju kuću ili stan na području Opštine izdat od strane nadležnog organa uprave,
- dokaz da ima stalno prebivalište na području Opštine,
- dokaz da je punoljetan.

Za ostale bespravne objekte, naknada se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Za bespravne objekte naknada se uvećava za iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno, odnosno 20% ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u mjesečnim ratama.

Izuzetno od stava 7 ovog člana, za bespravne objekte osnovnog stanovanja naknada se uvećava za iznos od 2,5%, koji se plaća jednokratno ili u mjesečnim ratama, u skladu sa zahtjevom vlasnika bespravnog objekta.

#### Član 9

Vlasnik bespravnog objekta, koji je u postupku legalizacije, podnosi Direkciji zahtjev za uređivanje odnosa u pogledu plaćanja naknade.

Način plaćanja naknade, obaveze, rokovi izvršenja obaveza i druga pitanja u vezi naknade uređuju se ugovorom. Ugovor iz stava 2 ovog člana zaključuju vlasnik bespravnog objekta i Direkcija.

#### Član 10

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu prilikom zaključenja ugovora iz člana 9 stav 2 ove Odluke.

Kod plaćanja naknade u ratama ugovara se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos redovne kamate koju obračunava poslovna banka na dugoročne plasmane, a kod koje je otvoren uplatni račun Budžeta Opštine.

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem rate, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Obezbuđenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade u ratama iz člana 8 stav 1, 2 i 6 uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada.

Ukoliko je na objektu za koji se obračunava naknada već uspostavljeno založno pravo-hipoteka u korist nekog drugog povjerioca, vlasnik bespravnog objekta dužan je da obezbijedi drugo sredstvo obezbjeđenja plaćanja i to:

- neopozivu bankarsku garanciju "bez protesta" naplativu na prvi poziv na ugovoreni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima ili
- upis založnog prava na nepokretnost - hipoteka, čija vrijednost mora biti 30% veća od vrijednosti obračunate naknade,

Prilikom sačinjavanja notarskog zapisa o upisu tereta o obezbjeđenju potraživanja, investitor je dužan da od ovlašćenog lica obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti upisan teret, uz prethodnu saglasnost Direkcije.

Predmet založnog prava - hipoteke iz stava 6 alineja 2 ovog člana može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor i urbanistička parcela.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta koji naknadu plaća u mjesečnim ratama zakasni sa plaćanjem najviše tri rate, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Direkcija aktivirati ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta koji naknadu plaća u godišnjim ratama (pod uslovima za rješavanje stambenog pitanja) zakasni sa plaćanjem najviše jedne rate, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Direkcija aktivirati ugovorena sredstva obezbjeđenja.

### Član 11

Za otvorene poslovne prostore i otvorene prostore, koji služe poslovnom objektu, plaća se 20% od pripadajuće naknade.

Za objekte namijenjene za proizvodnju ili preradu, plaća se 30% od pripadajuće naknade.

Namjena objekta za proizvodnju ili preradu iz stava 2 ovog člana dokazuje se izjavom revidenta tehničke dokumentacije.

Za objekte za skladištenje, ukoliko je isti u funkciji poslovnog objekta, plaća se 30% od pripadajuće naknade.

Za garaže i tehničke prostorije u sklopu stambenog ili poslovnog objekta plaća se 50% od pripadajuće naknade.

Kod rekonstrukcije objekata plaća se 30% od pripadajuće naknade.

Kod rekonstrukcije kojom je povećana postojeća površina objekta dogradnjom i nadogradnjom (promjena gabarita i spratnosti) za dograđenu i nadograđenu površinu plaća se pripadajuća naknada.

Za pomoćne objekte plaća se 50 % od pripadajuće naknade.

Za potkrovlja, kod kojih je polazna osnova kosina plafona manja od 1,5 m i kod suterena, površina za koju se plaća naknada umanjuje se 30 %.

Za balkone, lođe, verande, tremove, podrume u sklopu stambenog ili poslovnog objekta, površina za koju se plaća naknada umanjuje se 50 %.

Za terase površina za koju se plaća naknada umanjuje se 70%.

Za objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli iznos obračunate naknade se, shodno revidovanom glavnom projektu, umanjuje za 100 eura po m2 ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50 % pripadajuće naknade.

### Član 12

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši nadležni organ lokalne uprave.

## IV. Prelazne i završne odredbe

### Član 13

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG - Opštinski propisi".

**Broj: 11-8732**

**Kotor, 15.05. 2018. godine**

**Skupština Opštine Kotor**

**Predsjednica,**

**Dragica Perović, s.r.**